

Santiago, veintisiete de febrero de dos mil veintiséis.

VISTO:

En los autos rol C-2.572-2020, sobre juicio ordinario caratulados “Asesorías e Inversiones Santander Limitada / Patricio Nazal Saca -Inversiones VNT S.A.”, el Vigésimo Juzgado Civil de Santiago, por decisión de treinta y uno de marzo de dos mil veintidós rechazó con costas la demanda de cumplimiento forzado de contrato de promesa de compraventa.

La demandante apeló de dicha decisión y una sala de la Corte de Apelaciones de esta ciudad, por fallo de veintiséis de septiembre de dos mil veinticuatro, la confirmó.

En contra de esa determinación, la misma parte dedujo recurso de casación en el fondo.

Se ordenó traer los autos en relación.

CONSIDERANDO:

PRIMERO: Que, la demandante y recurrente denuncia como infringidos tres grupos de normas, a saber: a) los artículos 1437, 1545 y 1560 del Código Civil; b) la vulneración a la regla de interpretación de los artículos 1545, 1560 y 1564 del mismo cuerpo legal y; c) transgresión a las normas reguladoras de la prueba, artículos 1698 y 1560 del código sustantivo.

Respecto del primer acápite, considera que se ha desnaturalizado el contrato de promesa de compraventa, rechazándose su demanda de cumplimiento forzado, al estimarse que la cláusula sexta del mismo habría establecido, simultáneamente, un plazo y una condición, lo que no es efectivo, para lo cual analiza la citada cláusula, que establece un plazo de 60 días desde que se despache una carta certificada, por notario público, que les comunicara a ellos, los promitentes compradores, que el Conservador de Bienes Raíces había archivado el certificado y plano que acreditara que los bienes materia del contrato se habían acogido a la Ley de Copropiedad, estableciéndose que, en todo caso, la compraventa se debería celebrar, a más tardar, el 29 de diciembre de 2017.

De lo expresado, concluye que no se estableció, como condición, que el bien sub lite se acogiera a la Ley de Copropiedad, sino que desde ese momento comenzaría a correr el plazo dentro del cual debía suscribirse el contrato; por lo



que dicha comunicación marcaba un hito, a partir del cual computarlo y por ende, el considerando octavo de la sentencia sería errado, siendo esto de vital importancia, porque las partes no pactaron un plazo para cumplir con la copropiedad inmobiliaria, sino que aquello establecía un hito para el cómputo.

Con dicho error, se desnaturalizó el contrato, puesto que nunca fijaron esa condición, desconociéndose además la intención de las partes, lo que implica contravenir las normas invocadas, al aplicarse falsamente, exigiéndose el cumplimiento de una condición que no fue pactada, debiendo los sentenciadores haber respetado el contenido del contrato, no pudiendo apartarse de su tenor literal e intención, claramente manifestada, vulnerándose así los artículos 1437 y 1545 del Código Civil.

Expresa además que el artículo 1560 del cuerpo legal citado contiene la principal regla de interpretación, que establece que conocida la intención de los contratantes, se debe estar a ello más que a la literalidad; y aquí ambos apuntan a lo mismo, esto es, que el contrato no se sujetó al cumplimiento de condición alguna.

Sobre el segundo grupo, estima errada la aplicación de la regla de interpretación del artículo 1560, en relación con los artículos 1545 y 1564, todos del Código Civil, para lo cual analiza los motivos octavo a duodécimo de la sentencia de primer grado, por los cuales se desechó la demanda, al estimarse cumplida la condición de la cláusula sexta contractual cuando la promesa estaba extinta, lo que sería un error, porque claramente el plazo estipulado tenía una naturaleza suspensiva, no extintiva, como se resolvió y porque igualmente la intención de las partes fue que se tratara de un plazo suspensivo, ya que la mención relativa a que el “*plazo fatal y extintivo en el que se estableció que el contrato prometido debía celebrarse a más tardar el día viernes veintinueve de diciembre del año dos mil diecisiete*” debe ser analizada a la luz de dos hechos necesarios, que debieran llevar a los sentenciadores a establecer que la intención de las partes fue establecer un plazo suspensivo; el primero de ellos, dice relación con el precio acordado en la promesa, en su cláusula tercera, estableciéndose que sería el que resultare de restar de 9915 U.F., 67,8 U.F. por mes o fracción que transcurriera entre el 1 de abril de 2016 y el día en que se otorgara el contrato prometido, con un límite de 3279,43 U.F, de lo que desprende que las partes acordaron la posibilidad de celebrarse la compraventa con posterioridad al plazo extintivo, puesto que el tope acordado, de 3279,43 U.F. corresponde a 48,3



meses y, si el cómputo partió en abril de 2016, los cuatro años, equivalentes a 48 meses, llegan al 20 de abril de 2020, de lo que fluye que jamás se tuvo en vista establecer un plazo extintivo, que impidiese celebrar la compraventa más allá del 29 de diciembre de 2017, sino que, por el contrario, era un plazo suspensivo.

Un segundo elemento que señala debe ser considerado, dice relación con que la demandada VNT adquirió el proyecto inmobiliario, cuando ya había vencido el señalado plazo, pese a lo cual se obligó a cumplir con la promesa. En efecto, VNT compró el 24 de abril de 2018 el proyecto que incluía los bienes que ellos prometieron comprar y, en ese contrato, se obligó expresamente a cumplir con la promesa celebrada entre Asesorías Santander y el señor Corral, siendo ello contradictorio con lo resuelto, porque si existía un plazo extintivo -el 29 de diciembre de 2017-, no era posible entonces que el [REDACTED] -original promitente vendedor- y VNT -actual promitente vendedor- se hubieran referido, expresamente, el 24 de abril de 2018, al cumplimiento de un contrato que supuestamente se había extinguido, siendo la correcta interpretación la realizada por ellos, que se sostiene por la práctica inmobiliaria, porque VNT -como desarrollador del proyecto de bodegas- era quien debía tramitar la copropiedad inmobiliaria y dar aviso de ello a los promitentes compradores, que compraron “en verde”.

Considera que la interpretación hecha por el fallo admite que si VNT recibía mejores ofertas por los inmuebles prometidos, podría haber dejado pasar el plazo supuestamente extintivo, sin hacer las gestiones de la copropiedad y liberarse así de la obligación de suscribir los contratos prometidos, quedando en libertad de venderle a terceros, pese a haber usado el precio recibido para financiar temporalmente el proyecto, lo que carece de toda justicia por lo que no cabe más que razonar que el plazo fijado fue uno suspensivo, porque una vez cumplido nacía el derecho para exigir el cumplimiento forzado del contrato prometido.

En cuanto al acápite final del recurso, se refiere a la infracción a las normas reguladoras de la prueba, al considerarse como no acreditado el envío de la comunicación referida en la cláusula sexta del contrato, al hacer suya, el fallo recurrido, la decisión contenida en los considerandos noveno y décimo de la sentencia de primer grado, relativa a la carta certificada y su envío por un notario, de la que no habría constancia de haberse enviado antes del 29 de diciembre de 2017, lo que estima errado, porque VNT era el desarrollador del



proyecto y como tal, tuvo conocimiento de cuando se acogió el proyecto al régimen de copropiedad inmobiliaria, siendo aquél quien debía informar a sus clientes que el contrato estaba listo para la firma pero, en este caso, como no tenía ninguna intención de cumplir su obligación, no envió la comunicación, lo que genera un sinsentido, al traspasar esa carga al comprador, para comunicar al desarrollador que su propio proyecto está acogido a copropiedad inmobiliaria.

Por otra parte, expresa que de la prueba rendida constaría que un notario efectivamente mandó la comunicación respectiva, para computar el inicio del término de 60 días para celebrar el contrato, lo que implicaría una interpretación lógica, justa y de buena fe, además de poner el acento en que la recurrida jamás reclamó que no se hubiera enviado esa comunicación, lo que es obvio, porque era su obligación hacerlo y reclamarlo sería aprovecharse de su propio incumplimiento.

Por todo lo expresado, solicita que se acoja su recurso, se invalide la sentencia recurrida y se dicte una de reemplazo, que acoja la demanda de cumplimiento forzado de contrato e indemnización de perjuicios interpuesta, con costas.

SEGUNDO: Que, para los efectos de una debida inteligencia de las cuestiones planteadas por la actora y recurrente, es menester reseñar algunos de los antecedentes de mayor relevancia que surgen del proceso, en el cual se pronunció la sentencia que se impugna:

a) Con fecha 28 de febrero de 2020, precedida de una gestión prejudicial de prohibición de celebrar actos y contratos, Asesorías e Inversiones Santander Limitada demanda a Inversiones VNT S.A., y solicita que se cumpla el contrato de promesa de compraventa celebrado entre las partes y que se ordene pagar la cláusula penal establecida, con costas.

Indica que la promesa se celebró el 20 de abril de 2016, por escritura pública, por la cual un tercero, don [REDACTED] a prometió venderles la “Bodega N°33 de la “Etapa 2” del proyecto inmobiliario “Bodegas Bayona” y los estacionamientos para automóviles número E-9, E-35 y E-36 de la misma etapa y del mismo proyecto, con sus respectivas y correspondientes participaciones en los bienes comunes, todos del inmueble “Resto no transferido del Lote 4”, inscribiéndose esa promesa a fojas 19.733, N°31.682 del registro respectivo, del año 2016 del Conservador de Bienes Raíces de Santiago. Añade



que dicho contrato fue luego complementado, mediante escritura pública de 29 de agosto de 2017.

Hace presente que don [REDACTED] le vendió a la demandada de autos, Inversiones VNT S.A., el inmueble en el cual se construyó el proyecto inmobiliario antes mencionado, lo que se hizo por escritura pública de 24 de abril de 2018, inscribiéndose a su nombre a fojas 38.923, N°55.867 del registro conservatorio del año 2018 del Conservador de Bienes Raíces de esta ciudad, además de ceder, en la misma escritura, el contrato de promesa materia de este juicio, lo que consta en la cláusula cuarta, lo que fue ratificado por la actora.

Añade que el precio del contrato prometido era de 6.645,57 U.F. y que se estableció, en la cláusula tercera, que aquel correspondería al *“resultado de restar de 9.915 U.F. la cantidad de 67,8 UF por cada mes o fracción de mes que transcurra entre el día 1 de abril de 2016 y el día de otorgamiento del contrato de compraventa prometido, con un límite de 3.269,43 U.F.”*, haciendo presente que el precio de la compraventa se pagó antes de la fecha de la demanda; además de indicar que los estacionamientos E-9, 35 y 36 cambiaron de número, por el proceso de copropiedad inmobiliaria, pasando a ser los estacionamientos N°65, 97 y 98 de la misma etapa y proyecto.

Señala que, en cuanto a la condición y plazo del contrato de promesa, ello consistió en la aprobación legal y administrativa del Proyecto Inmobiliario Bodegas Bayona, Etapa 2, cumplida en la especie con el certificado de copropiedad inmobiliaria de la Ley N°19.537, que se otorgó por la Dirección de Obras Municipales de la Municipalidad de Colina, el día 26 de diciembre de 2019 y con la agregación del mismo certificado y del plano de copropiedad inmobiliaria al Conservador de Bienes Raíces de Santiago, ambos bajo el N°4.794-A, lo que se hizo el 30 de diciembre del mismo año, fecha ésta de cumplimiento de ambas circunstancias, estimando que la data de cumplimiento de “la condición y plazo” (sic) es esta última fecha.

Luego indica que se pactó una cláusula penal equivalente a 2.000 U.F. en la cláusula octava del contrato, sin perjuicio de poder exigirse el cumplimiento forzado del contrato, según lo dispuesto en el artículo 1535 del Código Civil y que si bien se cumplió con la condición y plazo pactados, además del plazo adicional de 60 días corridos, a partir de la notificación por el promitente



vendedor, mediante carta certificada, del hecho de haberse cumplido con lo expresado, el contrato prometido no se celebró y tampoco se dio aviso por carta certificada del cumplimiento de la condición ni menos se le entregaron los bienes materia del contrato.

Pese a todo lo anterior, expresa que ellos renunciaron a los 60 días extra que tenían y suscribieron, el 30 de diciembre de 2019 en la Notaría pactada en el contrato de compraventa, según el Repertorio N°61.714-19, enviando él mismo una carta certificada a [REDACTED], representante legal de la demandada, requiriendo la firma del contrato, sin recibir respuesta, razón por la cual solicitaron al tribunal la medida prejudicial precautoria antes reseñada.

Estiman haber cumplido con su obligación de pagar el precio pactado, mientras que la contraria no cumplió con lo pactado, al no suscribir la escritura de compraventa ni haber entregado los bienes, razón por la cual está en mora, lo que los ha llevado a pedir el cumplimiento forzado del contrato, además de exigir el pago de la cláusula penal pactada y las costas del juicio.

b) Una vez notificada la demanda, la contraria contestó, solicitando el rechazo de la misma, con costas, al estimar que el señalado contrato de promesa de compraventa estaba extinguido, aludiendo a su cláusula sexta, que establece un plazo máximo de 60 días, contados desde que se entregue a correos una carta certificada, despachada por Notario, que comunique a la promitente compradora que el Conservador de Bienes Raíces archivó el certificado y el plano que acreditan que la Municipalidad de Colina acogió la Etapa 2 a la ley de copropiedad inmobiliaria, carta que debía remitir el propietario y dirigirla a la promitente compradora y que, en todo caso, el contrato debía celebrarse, a más tardar, el viernes 29 de diciembre de 2017.

Señala que existía la condición de inscribir en el Conservador de Bienes Raíces el plano y certificado referidos a la ley de copropiedad, pero que también estaba el plazo extintivo o resolutorio y, por ende, la condición suspensiva debía tenerse por fallida, al expirar el plazo dentro del cual debió verificarse aquella, para lo cual invoca el artículo 1482 del Código Civil y concluye que, llegado el plazo extintivo sin que la condición se haya verificado, se extinguió el contrato de promesa, operando el plazo extintivo como un modo de extinguir la promesa.

Añade que, cuando le compraron al señor [REDACTED], el 24 de abril de 2018, no pudieron obligarse a cumplir una promesa como la de autos, porque



a esa fecha el contrato estaba extinguido, por lo antes expresado. Añade que tampoco existe una modificación escrita del contrato, que hubiera alterado el plazo estipulado.

De lo expresado, concluye que no lo pueden demandar por un contrato extinto y menos pedir una indemnización contemplada en la cláusula penal, al no existir un contrato vigente ni tampoco un incumplimiento.

c) Por sentencia de fecha 31 de marzo de 2022, el tribunal *a quo* rechazó la demanda, con costas;

d) El actor apeló de la referida sentencia y una Sala de la Corte de Apelaciones de esta ciudad, por decisión de 26 de septiembre de 2024, la confirmó.

TERCERO: Que, la sentencia recurrida confirmó pura y simplemente la decisión de primer grado.

Por su parte, la señora juez *a quo*, para rechazar la demanda, tuvo en primer término por acreditada la existencia del contrato de promesa de compraventa, celebrado “entre las partes”, tal como se advierte del motivo quinto.

Más adelante y luego del análisis del contrato, en especial de su cláusula sexta, concluye que en el referido contrato de promesa se pactó sujeto a un plazo y a una condición, de manera copulativa, además de un plazo fatal y extintivo, es decir, en primer lugar, las partes estipularon como plazo máximo para la celebración del contrato prometido, 60 días corridos, contados desde la fecha de la entrega a correos de una carta certificada, despachada por notario, que comunicara a la promitente compradora que el Conservador de Bienes Raíces había archivado el certificado y su correspondiente plano, acreditando que la Municipalidad de Colina había resuelto acoger la “Etapa 2” del proyecto inmobiliario “Bodegas Bayona” al régimen de copropiedad inmobiliaria y, en segundo término, un plazo fatal y extintivo, en el que se estableció que el contrato prometido debía celebrarse, a más tardar, el día viernes 29 de diciembre de 2017.

Por otro lado y frente a la alegación del actor, relativa a que la contraria no celebró el contrato los 60 días después de mandar una carta certificada, la sentenciadora concluye que en el proceso no hay antecedente alguno que dé cuenta de la remisión de esa carta, en cuanto al inicio del cómputo que se



reclama, siendo aquel motivo suficiente para desechar la demanda y que, a mayor abundamiento, tampoco se acreditó que la remisión de la carta se hiciera con anterioridad a la fecha límite acordada, esto es, el 29 de diciembre de 2017, máxime si el propio actor señaló que la condición se cumplió al otorgarse el certificado por la Dirección de Obras Municipales de Colina, el 26 de noviembre de 2019, plazo que excedía, con creces, al pactado, invocando al efecto los artículos 49 y 1494 del Código Civil y estableciendo que, al no haberse acreditado el incumplimiento de las obligaciones de la demandada y habiendo transcurrido con creces el plazo acordado por las partes para celebrar el contrato definitivo, decidió rechazar la demanda, al estar extinguidas las obligaciones emanadas del contrato.

CUARTO: Que, tal como se desprende de lo antes asentado, la sentencia recurrida confirmó la determinación de rechazar la demanda incoada en autos, al estimar que el contrato se había extinguido, al transcurrir el plazo fatal, establecido por las partes para su celebración.

Al efecto, cabe precisar que no es correcta la afirmación contenida en la motivación quinta del fallo de primer grado, relativa a que *las partes de este juicio* serían quienes celebraron el contrato sub lite, puesto que, tal como consta de los escritos de demanda y de contestación, el promitente vendedor era un tercero, ajeno a este proceso, quien el 24 de abril de 2018 vendió el proyecto inmobiliario en el cual se sitúan los bienes prometidos vender, a la demandada.

Demás está decir que, a esa fecha, el plazo considerado como fatal por los sentenciadores -que expiró el 29 de diciembre de 2017- ya había transcurrido, pese a lo cual la demandada se obligó a cumplir, de manera expresa, con el contrato de promesa sub lite, al adquirir el referido proyecto inmobiliario.

QUINTO: Que, de lo antes señalado, se desprende que el *quid* del asunto a resolver radica en determinar si el razonamiento sostenido por los sentenciadores, para desechar la demanda es correcto o, en otras palabras si, al haberse establecido una condición y dos plazos diversos, para la celebración del contrato prometido, debió preferirse el plazo extintivo y transcurrido, que habría tornado la obligación en fenecida.

SEXTO: Que, el primer grupo de normas que se denuncian como infringidas son los artículos 1437, 1545 y 1560 del Código Civil, al considerarse desnaturalizado el contrato de promesa de compraventa que es materia del



presente juicio y resolverse que aquél contemplaba, de manera conjunta, una condición y un plazo, lo que no sería efectivo.

Expresa el recurrente que la supuesta condición -de acogerse los bienes materia del contrato a la ley de copropiedad- no sería tal, infringiéndose así el tenor literal y la intención de las partes al contratar, atendido que el contrato no se sujetó a condición alguna, sino que, por el contrario, el evento calificado como *condición* por los sentenciadores era el hito a partir del cual se comenzaría a computar el plazo establecido por las partes, para suscribir el contrato prometido.

El segundo acápite se refiere a la errada aplicación de la regla de interpretación del citado artículo 1560, en relación a los artículos 1545 y 1564, todos del Código Civil al establecerse que la promesa de compraventa, materia del presente juicio de cumplimiento de contrato, estaba extinta al accionarse, puesto que el plazo establecido era uno suspensivo y no extintivo, tanto por la manera en que se estableció cómo sería abonado el precio -al considerarse un término de 48 meses para ello-, como porque al adquirir el proyecto inmobiliario la demandada, el plazo estimado como extintivo ya había transcurrido, pese a lo cual, aquella se obligó a cumplir con el señalado contrato de promesa de compraventa.

El último capítulo del recurso se refiere a la infracción de las normas reguladoras de la prueba y a la prueba del envío, por parte de la actora, de una carta certificada a la demandada, para así computar el inicio del término de 60 días para la celebración del contrato.

SÉPTIMO: Que, lo alegado en el primer acápite dice relación con haberse calificado por los sentenciadores como “condición” del contrato el hecho de acogerse los bienes prometidos vender a la ley de copropiedad y al hecho de considerarse como extintivo un plazo que era suspensivo, estimándose ambos -condición y plazo- copulativos, tal como se lee de la motivación octava de la decisión de primer grado, la que fue íntegramente confirmada por la sentencia en estudio.

Según se lee de los motivos octavo y noveno, el *plazo fatal y extintivo* pactado fue que “...*el contrato prometido debía celebrarse a más tardar el día viernes veintinueve de diciembre del año dos mil diecisiete.*”, mientras que existía también otro plazo, de 60 días, a partir de la remisión de una carta certificada,



por notario público, que comunicara al actor el archivo del certificado y plano, en el Conservador de Bienes Raíces, que aprobaba el proyecto inmobiliario.

De la misma sentencia es posible desprender que los sentenciadores estimaron que la condición pactada estaba referida al “*otorgamiento del certificado de copropiedad inmobiliaria emitido por la Dirección de Obras de la Ilustre Municipalidad de Colina el día 26 de noviembre de 2019, plazo que sin embargo, excede con creces del estipulado por las partes*”.

Así, sin analizar cuál de las partes debía cumplir la condición señalada, se resolvió que, al otorgarse el certificado de copropiedad con posterioridad al 29 de diciembre de 2017 -plazo asentado como fatal y extintivo- y al no acreditarse el envío de la carta certificada que permitía iniciar el cómputo del plazo de 60 días pactado, se decidió rechazar la demanda, previa cita a los artículos 49 y 1494 del Código Civil.

OCTAVO: Que, de la lectura del contrato sub lite -cuya fecha de suscripción fue el 20 de abril de 2016-, es posible advertir los siguientes elementos:

a) Se prometió celebrar un contrato de compraventa de los bienes singularizados en la cláusula segunda.

b) El precio se estableció en la cláusula tercera, a enterar de la siguiente forma: el precio sería la suma que resulte de restar de 9.915 U.F. la cantidad de 67,8 U.F. por cada mes o fracción de mes que transcurra entre el día 1 de abril de 2016 y el día de otorgamiento del contrato prometido, con un límite de 3.269,43 U.F.

A lo anterior se añadió que el precio de la compraventa, en caso de que, por demora en la firma de la escritura de compraventa deba aplicarse el total del descuento pactado, *queda desde ya fijado en la cantidad de 6.645,57 U.F., suma de dinero que corresponde al total del dinero ya pagado por la promitente compradora hasta el día de hoy.* (sic)

c) Se dejó constancia además, en la cláusula siguiente, el hecho de haberse pagado \$100.000.000, correspondientes a 4.060,57 U.F. pagadas el 09 de enero de 2015 más 2.585 U.F. pagadas el 28 de septiembre de 2015, debiendo pagarse el saldo de precio en la forma antes señalado.

La suma de ambos montos arroja un total de 6.645,57 U.F., lo que resulta



concordante con lo expresado en el párrafo segundo de la letra b) precedente.

d) En la cláusula sexta se estableció que el contrato prometido debería celebrarse en la notaría que se señala, dentro del plazo máximo de 60 días corridos, contado desde la fecha en que se entregue a Correos de Chile la carta certificada, despachada por notario público, que comunique a la promitente compradora que el Conservador de Bienes Raíces de Santiago había archivado el certificado y su correspondiente plano que acredite que la Ilustre Municipalidad de Colina resolvió acoger la Etapa 2 del Proyecto Inmobiliario Bodegas Bayona a la ley de copropiedad inmobiliaria.

Expresamente se señala que la carta certificada será remitida por el propietario y dirigida al domicilio indicado por la promitente compradora.

En la parte final de la citada cláusula sexta se dispone que, en todo caso, el contrato de compraventa prometido deberá celebrarse, a más tardar, el 29 de diciembre de 2017.

e) El contrato establece además una cláusula penal -la octava-, que dispone *“...si por negligencia imputable a una cualquiera de las partes contratantes, no se suscribiera la escritura de compraventa dentro del plazo pactado en la cláusula sexta precedente, la parte incumplidora pagará a la parte diligente, por concepto de multa o de evaluación anticipada de perjuicios, el equivalente en pesos a 2.000 U.F. sin perjuicio de poder exigirse el cumplimiento forzado del contrato prometido o, su resolución, en ambos casos incluyendo la multa o evaluación anticipada de perjuicios pactados en esta cláusula.”*

f) El presente contrato de promesa de compraventa fue inscrito a fojas 19.733, número 31.682 del Registro de Interdicciones y Prohibiciones de Enajenar del Conservador de Bienes Raíces de Santiago, correspondiente al año 2016.

NOVENO: Que, el contrato prometido celebrar era uno de compraventa de bienes inmuebles.

En toda compraventa, son elementos esenciales el precio a pagar y la singularización de la cosa a vender, además de las formalidades propias, en este caso, la inscripción conservatoria.

Según se advierte de la lectura de las cláusulas antes referidas, el precio de la compraventa prometida se encontraba pagado, al verificarse la hipótesis



contenida en la cláusula tercera, parte final, de haberse “demorado” la firma de la escritura pública.

En todo caso, de la redacción de la citada cláusula tercera, fluye que, si se podían descontar 67,8 U.F. mensuales, con un límite de 3.269, 43 U.F., se otorgó tácitamente un término de 48 meses para dicha operación, a partir del 1 de abril de 2016 y hasta “...*el día de otorgamiento del contrato de compraventa prometido.*”

De lo anterior, se concluye que la promitente compradora había cumplido con su parte del contrato, al haberse enterado totalmente el precio y atendido que la obtención del certificado y plano, que dieran cuenta del hecho de acogerse los bienes materia del contrato, al régimen de copropiedad, era un asunto que le correspondía realizar a la promitente vendedora, lo que también se advierte de la redacción de la cláusula sexta, que deja en manos del promitente vendedor la expedición de la carta certificada que comunicara dicha circunstancia a la promitente compradora.

Sin embargo, es necesario darle un sentido al acápite final de dicha cláusula sexta, en cuanto dispone que el contrato prometido “...*deberá celebrarse, a más tardar...*” el 29 de diciembre de 2017.

DÉCIMO: Que, para dilucidar lo anterior, debe tenerse presente lo pactado, a su vez, entre don [REDACTED] -el original promitente vendedor- y la demandada, quien adquirió el 24 de abril de 2018, el proyecto inmobiliario en el cual están situados los inmuebles materia del contrato.

En dicha escritura pública se advierte que, en su cláusula cuarta se estableció que el inmueble se vendía *ad corpus*, libre de gravámenes *sin perjuicio* del reglamento de copropiedad que menciona y de “...*la promesa de venta inscrita a fojas 19.733 número 31.682 del Registro de Interdicciones y Prohibiciones de Enajenar del Conservador de Bienes Raíces de Santiago correspondiente al año 2016 que el comprador se obliga a cumplir.*”

UNDÉCIMO: Que, se advierte una evidente contradicción entre la mención antes señalada -el obligarse el demandado a cumplir con la promesa sub lite, en abril de 2018- y la exigencia contenida en la parte final de la cláusula sexta del contrato original, que dispone que aquél debía celebrarse, a más tardar, el 29 de diciembre de 2017. Ello, porque al adquirir el demandado el proyecto



inmobiliario se obligó expresamente a cumplir con una promesa de compraventa que, ahora, reclama que estaba extinta.

También resulta contradictoria esa fecha supuestamente fatal y perentoria, con la fórmula pactada en la promesa de compraventa para pagar el precio del contrato prometido, la que excedía, con creces, diciembre de 2017, a menos que se considere que aquél era un plazo otorgado al promitente vendedor, para lograr cumplir con su parte del contrato, esto es, la condición de acoger al régimen de copropiedad inmobiliaria los bienes a vender.

Lo anterior es más acorde con el texto del contrato, porque no es posible, como lo hicieron los sentenciadores recurridos, considerar que era de cargo del actor el envío de la carta certificada que comunicara dicha circunstancia al demandado, quien tenía sobre sí la carga de acoger sus bienes al régimen indicado, siendo contrario a la lógica el pretender lo contrario.

DUODÉCIMO: Que, entonces, al establecerse dos plazos en la cláusula sexta del contrato sub lite, era necesario entonces que los sentenciadores hicieran un análisis al respecto, a fin de determinar cuál de ellos primaba, en relación con el resto de las cláusulas contractuales.

Pero nada de aquello ocurrió en el proceso.

DÉCIMO TERCERO: Que, el recurso denuncia la infracción de diversas normas referidas a los contratos y a su interpretación, en particular los artículos 1545, 1560 y 1564 del Código Civil y no puede menos que concluirse que los sentenciadores han hecho una errada aplicación del derecho al resolver como lo hicieron, sin realizar ningún tipo de análisis respecto de lo pactado por las partes, tanto de manera literal como a partir de las diversas estipulaciones contractuales expresas, con lo cual la sentencia no ha dado aplicación a las normas citadas ni tampoco ha establecido los hechos en los cuales cimenta su determinación ni menos ha realizado un análisis jurídico sobre los hechos.

DÉCIMO CUARTO: Que, tal como ha resuelto esta Corte “*A las disposiciones legales sobre la interpretación de los contratos (consignadas especialmente en el Título XIII del Libro IV del C. Civil) debe sujetarse el juez para resolver toda cuestión en que se necesite conocer la voluntad de los contratantes en los puntos en que estuvieren en desacuerdo. La doctrina de que la interpretación de los contratos constituye un hecho de la causa que los jueces del fondo pueden apreciar con facultades privativas, no se opone a la obligación*



que tienen de someter a la ley su criterio jurídico en esta materia, aplicando las reglas especiales establecidas por la propia ley para determinar, en desacuerdo de los contratantes, el verdadero alcance de la convención que ha de surtir efecto entre ellos y que tiene por objeto regular o avaluar sus derechos. La infracción de estas reglas pueden dar motivo a un recurso de casación en el fondo.” (C. Suprema, 28 agosto 1919, G. 1919, 2º sem., N°91, p. 481)

DÉCIMO QUINTO: Que, por las razones señaladas precedentemente, corresponde acoger el recurso de casación incoado, al haberse vulnerado las normas sustantivas que regulan la interpretación de los contratos, al quedar establecido que los jueces del fondo no analizaron ni menos aplicaron las leyes *decisoria litis* denunciadas en el recurso, lo cual tuvo una influencia sustancial en lo definitivamente resuelto, por cuanto, al no analizar ni calificar de modo alguno las cláusulas pactadas por las partes ni menos darle sentido a los pactos accesorios, han privado a la decisión de todo sustento y la han dejado carente de sustancia, lo cual atenta incluso, contra la definición de un debido proceso, al no cumplir los sentenciadores con su labor jurídica.

Por estas consideraciones y visto, además, lo dispuesto en los artículos 764, 765, 767 y 785 del Código de Procedimiento Civil, **se acoge** el recurso de casación en el fondo deducido por la abogada doña María José Larraín Matte, en representación de la parte demandante y, en consecuencia, se invalida la sentencia de veintiséis de septiembre de dos mil veinticuatro, dictada por la Corte de Apelaciones de Santiago y, acto continuo y sin nueva vista, pero separadamente, se dicta la sentencia que corresponde, conforme a la ley.

Regístrese.

Redacción a cargo del ministro señor Prado Puga.

Rol N° 56.392-2024.

Pronunciado por la Primera Sala de esta Corte Suprema, integrada por los Ministros señor Arturo Prado P., señor Mauricio Silva C., señor Mario Carroza E., señora María Soledad Melo L. y el Abogado integrante señor Raúl Patricio Fuentes M. No obstante, haber concurrido a la vista de la causa y al acuerdo, no firma el Abogado integrante Sr. Fuentes, por estar ausente. Santiago, 27 de febrero de 2026.



ARTURO JOSE PRADO PUGA
MINISTRO
Fecha: 27/02/2026 13:22:39

MAURICIO ALONSO SILVA CANCINO
MINISTRO
Fecha: 27/02/2026 13:22:40

MARIO ROLANDO CARROZA
ESPINOSA
MINISTRO
Fecha: 27/02/2026 13:22:40

MARIA SOLEDAD MELO LABRA
MINISTRA
Fecha: 27/02/2026 13:22:41



TXWFBWXLDF

En Santiago, a veintisiete de febrero de dos mil veintiséis, se incluyó en el Estado Diario la resolución precedente.



Santiago, veintisiete de febrero de dos mil veintiséis.

En cumplimiento a lo ordenado en el fallo precedente y lo dispuesto en el artículo 785 del Código de Procedimiento Civil se pronuncia la siguiente sentencia de reemplazo.

VISTO:

Se reproduce la sentencia en alzada, con excepción de sus considerandos octavo y siguientes, que se eliminan.

Y se tiene en su lugar y, además, presente:

1º Lo razonado en las motivaciones quinta a décimo tercera del fallo de casación que antecede, que se tienen como parte integrante de este fallo.

2º Que, el contrato de promesa está contemplado en el artículo 1554 del Código Civil y dispone que *“La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna; salvo que concurran las circunstancias siguientes:*

1ª Que la promesa conste por escrito;

2ª Que el contrato prometido no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces;

3ª Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época de la celebración del contrato;

4ª Que en ella se especifique de tal manera el contrato prometido, que sólo falten para que sea perfecto, la tradición de la cosa, o las solemnidades que las leyes prescriban.

Concurriendo estas circunstancias habrá lugar a lo prevenido en el artículo precedente.”.

Por su lado el artículo 1553 precedente establece que: *“Si la obligación es de hacer y el deudor se constituye en mora, podrá pedir el acreedor, junto con la indemnización de la mora, cualquiera de estas tres cosas, a elección suya:*



1ª. Que se apremie al deudor para la ejecución del hecho convenido;

2ª. Que se le autorice a él mismo para hacerlo ejecutar por un tercero a expensas del deudor;

3ª. Que el deudor le indemnice de los perjuicios resultantes de la infracción del contrato.”

3º Que, el promitente comprador ha demandado el cumplimiento forzado de un contrato de promesa de compraventa y el pago de la cláusula penal pactada, el cual se celebró por escritura pública el 20 de abril de 2016, respecto de diversos bienes inmuebles ya singularizados, al estimar cumplida tanto la condición como el plazo pactado y al haber pagado su representada el precio total convenido.

La demandada, al contestar, señaló que el contrato sub lite estaba extinguido, puesto que debió celebrarse, a más tardar, el 29 de diciembre de 2017, plazo extintivo y fatal, por lo cual, al adquirir ellos el inmueble en el cual se desarrollaba el proyecto inmobiliario en el que estaban incluidos los bienes materia de la promesa, el 24 de abril de 2018, no pudieron obligarse a cumplir la aludida promesa, puesto que, a esa fecha, el contrato ya había fenecido.

4º Que, el único hecho asentado en el proceso es el contenido en el motivo quinto del fallo de primer grado, en virtud del cual se tuvo por acreditado que las partes celebraron un contrato de promesa de compraventa, en los términos de que da cuenta el documento del folio 1.

5º Que, del documento aludido, aportado junto a la demanda, constan las circunstancias señaladas en el motivo octavo del fallo de casación que antecede, esto es, que el día 20 de abril de 2016 se celebró, mediante escritura pública debidamente inscrita, un contrato de promesa de compraventa, entre la demandante, como promitente compradora y el tercero en este juicio, [REDACTED],



como promitente vendedor, en el cual se singularizaron completamente los bienes prometidos vender -una bodega y tres estacionamientos- y el precio de venta de aquellos, además de la forma en que debería ser enterado dicho precio, otorgándose 48 meses para ello, precio que, en todo caso, fue totalmente pagado antes de presentarse la demanda.

Se pactó además, en la cláusula sexta, que el contrato prometido se celebraría en el plazo máximo de 60 días corridos, contado desde la fecha en la que el promitente vendedor entregara a Correos de Chile una carta certificada, despachada por un Notario, por la cual se comunicara a la promitente compradora -aquí demandante- que el Conservador de Bienes Raíces de esta ciudad había archivado el certificado y plano que acreditaran que la Municipalidad de Colina había acogido el proyecto inmobiliario Bodegas Bayona, en su Etapa Dos, a las disposiciones de la ley de copropiedad.

Además se agregó, al final de la misma cláusula, que “*En todo caso, el contrato de compraventa prometido deberá celebrarse, a más tardar, el día viernes veintinueve de diciembre del año dos mil diecisiete*”.

6° Que, la dicotomía planteada en la señalada cláusula sexta plantea uno de los elementos a dilucidar en el presente juicio, esto es, cuál de los plazos establecidos en el contrato debe prevalecer, a fin de determinar su eficacia.

Ello, porque no es posible considerar ambos plazos como eficaces, si para ello se utilizan además la cláusula que estableció el precio y la escritura de compraventa por la cual la demandada adquirió el proyecto, porque estas dos cuestiones exceden, con mucho, el plazo perentorio que vencía el 29 de diciembre de 2017.

7° Que, entonces, para resolver lo antes planteado conviene recordar que las partes del contrato ya aludido -el señor [REDACTED] y la demandante- establecieron en la citada cláusula tercera una fórmula



para que la promitente compradora enterara el precio del contrato prometido, consistiendo aquella en que el precio resultaría de la suma de dinero que se restara de 9.915 U.F. -67,8 U.F. por cada mes o fracción de mes que transcurra entre el día 1 de abril de 2016 y el día de otorgamiento del contrato de compraventa prometido-, con un límite de 3.269, 43 U.F.

Por ende, si se divide el monto máximo por la cantidad mensual a descontar, se llega a la suma de 48,2 meses, correspondiendo ello a 4 años y fracción. Y si se computaba a partir del 1 de abril de 2016, entonces dicho término expiraría el 1 de abril de 2020, esto es, en una fecha muy posterior al 29 de diciembre de 2017, resultando entonces contradictorias ambas cláusulas.

8º Que, por otra parte, en el folio 2 del cuaderno de medida prejudicial, reiterado en la demanda, se acompañó por la demandante la copia de la escritura pública de compraventa, debidamente inscrita, celebrada el 24 de abril de 2018 entre [REDACTED], como vendedor y la demandada, como compradora, del inmueble en el cual se desarrolló el proyecto inmobiliario al cual corresponden los bienes materia del contrato de promesa de compraventa sub lite.

Como ya se expresó en la motivación décima del fallo de casación que antecede, en dicho contrato la demandada y compradora se obligó a cumplir, expresamente, “...la promesa de venta inscrita a fojas 19.733 número 31.682 del Registro de Interdicciones y Prohibiciones de Enajenar del Conservador de Bienes Raíces de Santiago correspondiente al año 2016...”.

Resulta evidente que, a la fecha en la que se hizo tal declaración, había expirado el señalado plazo que vencía el 29 de diciembre de 2017, resultando entonces contradictorio lo alegado por la demandada al contestar, en cuanto a que, al concurrir a la firma de esa compraventa, no había podido obligarse a cumplir con un contrato ya



fenecido porque, si así fuera, entonces no resulta lógico que se hiciera una declaración expresa, en el sentido inverso.

9º Que, según lo dispone el artículo 1562 del Código Civil “*El sentido en que una cláusula puede producir algún efecto, deberá preferirse a aquel en que no sea capaz de producir efecto alguno.*”

10º Que, de lo antes planteado, resulta obvio que la labor de estos sentenciadores consiste en determinar qué plazo es el que debe ser considerado, para los efectos de la celebración del contrato prometido.

Para ello, corresponde en primer término establecer si la cláusula extintiva mantuvo su valor, al celebrarse, *a posteriori*, el contrato de compraventa entre el señor [REDACTED] y la demandada. Ello, porque no es posible sostener que el presunto plazo extintivo mantuviera su vigencia, frente a lo pactado en la cláusula cuarta de la compraventa, porque es contrario a la lógica que alguien se obligue a cumplir un contrato ya extinto, salvo que, a la fecha de esa declaración, ese plazo ya no tuviera vigencia.

En efecto, según enseña don Víctor Vial del Río “*un plazo se puede extinguir por tres causales: por la llegada del día prefijado en él, por la renuncia y por la caducidad*” y en cuanto a la “renuncia” señala que aquella la puede “*...formular la persona en cuyo beneficio el plazo ha sido establecido. La renuncia al plazo puede ser expresa o tácita.*” (Teoría General del Acto Jurídico, 5ª Edición, Editorial Jurídica de Chile, pág. 390).

En este caso, el contrato de promesa cumple con los requisitos previstos en el artículo 1554 del Código Civil, puesto que en aquél se especificó totalmente el contrato prometido -compraventa de inmuebles-, se pagó totalmente el precio por parte del promitente comprador y solo faltaba, para celebrar la compraventa, que el inmueble fuera susceptible de ser vendido y luego inscrito en el



Conservador de Bienes Raíces de esta ciudad, para así realizar la tradición de las cosas, esto es, que se acogiera el proyecto al régimen de copropiedad inmobiliaria.

Y según se lee de la cláusula sexta del contrato sub lite -el cual la demandada se obligó expresamente a cumplir- el contrato prometido se celebraría en un plazo máximo de 60 días corridos, contado aquél desde la fecha en que el promitente vendedor entregara a Correos de Chile una carta certificada, despachada por un notario, por la cual comunicara al promitente comprador que el Conservador de Bienes Raíces había archivado el certificado y el plano, que dieran cuenta del citado régimen de copropiedad, por lo cual el contrato estaba sujeto a ese plazo para ser suscrito, siendo la mal llamada “condición” un elemento necesario para la existencia del contrato prometido, porque como es bien sabido, mientras el proyecto no se acogiera al régimen previsto en la Ley N°19.537, no era posible celebrar una compraventa de inmueble alguno contenido en él, puesto que, al producirse la tradición de los bienes raíces mediante la inscripción dominical, ello no es viable mientras no se encuentre inscrito el plano que dé cuenta de la subdivisión aprobada por la Municipalidad respectiva.

Por ende, en este caso, la compraventa prometida solo pudo estar en condiciones jurídicas de ser celebrada, a partir del día 30 de diciembre de 2019, día en el cual se anotaron tanto el plano como el certificado relativos a la ley de copropiedad. Es a partir de esa fecha que las unidades prometidas vender adquirieron vida independiente y comenzaron a ser susceptibles de ser enajenadas.

De lo anterior se concluye que el promitente vendedor estaba obligado a tramitar y obtener, tanto en la Dirección de Obras Municipales de Colina como en el Conservador de Bienes Raíces de esta ciudad el referido régimen de copropiedad. De lo contrario, se trataría de una condición meramente potestativa del deudor, la cual, según dispone el artículo 1478 del Código Civil, es nula.



Y como aquel trámite no dependía, únicamente, del actuar del promitente vendedor, sino que también de la Municipalidad y del auxiliar de la administración de justicia ya mencionados, es lógico que el plazo máximo de 60 días se computara desde la comunicación que aquel hiciera del hecho cierto ya mencionado.

Pero nada de aquello ocurrió, al asilarse el demandado en que el contrato de promesa de compraventa había expirado antes, el 29 de diciembre de 2017.

11° Que, de todo lo antes reseñado fluye que el plazo que debe considerarse como eficaz y vigente en este contrato de promesa de compraventa, es el de 60 días que se computaba a partir de la comunicación por carta, ya señalada.

Ello es así, porque siendo el contrato una ley para las partes y debiendo interpretarse sus cláusulas en la medida en que produzcan efectos, tratándose el de autos de una promesa de compraventa de inmuebles, en el cual se advierte la intención del promitente vendedor de vender una bodega y tres estacionamientos y habiéndose pagado íntegramente el precio del contrato prometido por parte de la promitente compradora, debe estarse entonces a esa intención más que a la literalidad de la parte final de la cláusula sexta, la cual va en contra de todo lo antes razonado, esto es, de la fórmula pactada para enterar el precio, del plazo previsto para escriturar la compraventa, una vez inscrito el régimen de copropiedad y de la declaración expresa realizada por la demandada *ex post* a la fecha que, necesariamente, fue renunciada por ella, al adquirir un inmueble que tenía una promesa de compraventa inscrita y al comprometerse a cumplir dicho contrato, de manera expresa. De lo contrario, ninguno de los aspectos mencionados tendrían aplicación y se vulneraría lo dispuesto en el ya citado artículo 1562 del Código Civil.

Por lo demás y tal como lo dispone el artículo 1564 del código sustantivo en sus dos primeros incisos “*Las cláusulas de un contrato se*



interpretarán unas por otras, dándose a cada una el sentido que mejor convenga al contrato en su totalidad.

Podrán también interpretarse por las de otro contrato entre las mismas partes y sobre la misma materia.”

Por ende, no queda más que concluir que el señalado término perentorio, que vencía el 29 de diciembre de 2017 fue renunciado por la promitente vendedora, en virtud de sus propios actos y de la interpretación armónica de las otras cláusulas del contrato.

12º Que, en virtud de todo lo reflexionado se hará lugar a la demanda de cumplimiento forzado del contrato de promesa de compraventa, celebrado el día 20 de abril de 2016, tal como se dirá, a continuación.

13º Que, en cuanto al cobro de la cláusula penal, siendo aquella pactada libremente por las partes y verificándose en la especie los supuestos de hecho para su procedencia, tal como se lee de la cláusula octava del contrato sub lite, puesto que no puede menos que concluirse que la demandada ha sido negligente, al no concurrir a suscribir la escritura de compraventa, en los términos pactados, al ser ella quien debió tramitar la concesión del régimen de copropiedad inmobiliaria para su inmueble, conociendo de sobra la época en que ello ocurrió y pese a lo cual y a la comunicación enviada, redundantemente por la actora, dejó transcurrir el término de 60 días previsto en el contrato de promesa de compraventa, sin concurrir a la notaría previamente señalada en el contrato y sin firmar el contrato prometido, es que procede la petición en este sentido.

14º Que, resultando totalmente vencida, la demandada será condenada en costas.

Por estas consideraciones, normas citadas y de conformidad con lo previsto en las normas citadas y los artículos 144, 160, 170 y 186 del Código de Procedimiento Civil, **se revoca** la sentencia apelada de



treinta y uno de marzo de dos mil veintidós y en su lugar se declara que:

- a) **Se acoge** la acción de cumplimiento forzado del contrato de promesa de compraventa celebrado el 20 de abril de 2016 y complementado el 29 de agosto de 2017, declarándose que la demandada debe suscribir el contrato prometido, en la notaría acordada por las partes, en el término de 30 ° día a contar del cúmplase de la presente determinación;
- b) **Se ordena** a la demandada pagar a la demandante, por concepto de cláusula penal, el equivalente en pesos a 2.000 U.F., en el mismo término antes concedido;
- c) Resultando totalmente vencida, se condena a la demandada al pago de las costas del proceso.

Regístrese y devuélvase.

Redacción a cargo del ministro señor Prado Puga.

Rol N°56.392-2024.-

Pronunciado por la Primera Sala de esta Corte Suprema, integrada por los Ministros señor Arturo Prado P., señor Mauricio Silva C., señor Mario Carroza E., señora María Soledad Melo L. y el Abogado integrante señor Raúl Patricio Fuentes M. No obstante, haber concurrido a la vista de la causa y al acuerdo, no firma el Abogado integrante Sr. Fuentes, por estar ausente. Santiago, 27 de febrero de 2026.

ARTURO JOSE PRADO PUGA
MINISTRO
Fecha: 27/02/2026 13:22:43

MAURICIO ALONSO SILVA CANCINO
MINISTRO
Fecha: 27/02/2026 13:22:44



MARIO ROLANDO CARROZA
ESPINOSA
MINISTRO
Fecha: 27/02/2026 13:22:44

MARIA SOLEDAD MELO LABRA
MINISTRA
Fecha: 27/02/2026 13:22:45



RYOJBWVBLYF

En Santiago, a veintisiete de febrero de dos mil veintiséis, se incluyó en el Estado Diario la resolución precedente.

